

住宅まちづくり部長マニフェスト・進捗状況チェックシート

■住宅まちづくり部長コメント

住宅市場全体を活用した住宅政策の展開に向けて、「住宅まちづくりマスタープラン」の素案を作成し、今後 10 年間の目指すべき目標を掲げるとともに、その枠組みや施策の展開方向を示しました。

府民の資産である府営住宅を市町と連携してまちづくりに活用するという方針を「府営住宅ストック総合活用計画」の素案において示すとともに、府営住宅の経営にあたっては、指定管理者制度の本格導入や特別会計化に向けた取組みを進めています。

また、泉北ニュータウンの再生、りんくうタウンの活性化に向けたクールジャパンフロントや国際医療交流の拠点づくり、歴史的街道沿道の景観づくりなど、活力を高めるまちづくりを進めています。

さらに、密集市街地の整備や住宅の耐震化など東日本大震災を踏まえた総点検による施策の見直しも進め、地域の安全を高めるまちづくりに着実に取り組んでいます。

今後とも、「大阪は暮らしやすい」「大阪に訪れたい」と感じてもらえるよう、目標の達成に向け、職員一丸となって取り組んでまいります。

■総括表

戦略課題	進捗状況	【進捗状況】
【重点課題 1】住宅まちづくり政策の再構築		 . . . 目標達成/計画以上に進んでいる (目標達成済み/計画を上回るペースで取り組みが進んでいる/概ね目標達成のメド(8割以上の進捗)がついた など)  . . . ほぼ計画通りに進んでいる (目標達成に向けスケジュールどおりに進んでいる/目標の5割以上を達成済み など)  . . . 計画通りに進んでいない (想定したスケジュールどおり進んでいない/目標の達成が困難な見通し など)
【重点課題 2】地域のまちづくりへの活用や経営の視点を強化した府営住宅の運営		
【重点課題 3】災害に強く安全な住宅・まちの整備		
【重点課題 4】都市魅力を高める景観誘導と活力を生み出すプロジェクトの推進		

重点課題 1

進捗状況



【住宅まちづくり政策の再構築】

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>■住宅市場を活用した住宅まちづくり政策の展開</p> <p>○住宅産業界や金融機関、保険機関等と連携した市場の環境整備の枠組みを示します。(12月)</p> <ul style="list-style-type: none">・中古住宅市場、リフォーム・リノベーション市場を活性化するための仕組み・民間住宅市場における家主・借主の不安を解消するための仕組みや規制方策等	<ul style="list-style-type: none">・中古住宅市場等の活性化方策の検討のため、他府県での取組みや民間の関係機関(住宅産業団体、家電量販店、金融機関、保険機関等)へのヒアリング等を実施(6～8月)。・今後、市場の活性化に向け、民間、行政が連携した具体的な取組み方策を構築するため、年内に民間の関係機関との勉強会を開始。・関係団体のヒアリングによる民間賃貸住宅トラブルの実態把握、先進自治体のトラブル防止方策等の取組状況調査、おおさかQネットによる府民意識の調査を実施(6～9月)。・現在、民間市場で用意されている入居者の安否確認サービスや保険商品等の情報収集を実施中。・今後、これらを踏まえ、家主や借主の不安を解消するための仕組みや規制方策等について検討。
<p>○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅供給事業者とサービス提供者などのニーズを踏まえ、住宅やサービスの基準、供給目標量等の検討を行い、「高齢者・障がい者住宅計画」において提示します。(H23年度内)	<ul style="list-style-type: none">・サービスが付いた高齢者専用賃貸住宅の事業者や入居者、高齢世代に対するアンケート調査等を実施(7～9月)。・調査結果や、高齢者・障がい者住宅計画等検討委員会での議論を踏まえ、登録基準や供給目標量の考え方について検討中。

<p>○公共資産の活用・流動化(民間投資の支援)を促進するための仕組みを示します。(12月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅ストック等を活用し、地域の安心を支える施設などを導入(あんしん住まい確保プロジェクトの実施) ・サービス付き高齢者向け住宅や保育所など生活・福祉インフラの導入 ・民活手法を活用した子育て世帯向けのマンションや戸建て住宅の導入 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・あんしん住まい確保プロジェクトの実施に向けて、府営住宅用地における民間事業者(社会福祉法人、医療法人、デベロッパー等)の進出意向を調査中。今後、事業者や府民のニーズに対応した具体的な推進方策について、検討。 ・子育て世帯向け住宅の確保・誘導方策を検討中。
<p>○「住宅バウチャー制度」について、福祉部とともに検討を進め、国に対して提案を行います。(夏頃までに府の基本的な考え方を示し、年度内に国へ提案)</p>	<p>○福祉部とともにとりまとめた府の基本的な考え方にに基づき、住宅分野、福祉分野、経済分野の専門家(9、11月)や、国土交通省、厚生労働省(11月)から意見聴取を実施。現在、国への提案内容について検討中。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトプット》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>○住宅政策の枠組み等を提示する「住宅まちづくりマスタープラン」の策定(H23.9月 素案の作成、12月策定)</p> <p>○「あんしん住まい確保プロジェクト」アクションプログラムの策定(H24.3月) <small><民間から提案を募るための公募条件や事業実施時期等を示します。></small></p> <p>○高齢者・障がい者住宅計画の改定(H24.3月) により、今後の具体的な取組み目標を示します。</p>	<p>○素案のパブリックコメント等の意見を踏まえ、一部修正を行い、現在、国土交通大臣と協議中。国との協議終了後、すみやかに成案化の予定。</p> <p>○「あんしん住まい確保プロジェクト」の来年度からの実施に向けて、具体的な実現方策であるアクションプログラムを策定中。</p> <p>○高齢者・障がい者住宅計画の改訂に向け、検討委員会を開催し、改訂内容を議論。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回(7月):既存計画の進捗状況の確認や新計画の策定方針について ・第2回(11月):新計画の素案やサービス付き高齢者向け住宅の登録基準と供給目標の考え方について <p>○今後、パブリックコメントや市町村等との協議を経て計画の成案化を予定。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトカム》

マニフェストの内容	府民意識調査を踏まえた業績目標の設定
<p>施策の進捗状況に応じ、目標を設定します。</p>	<p>○「住宅まちづくりマスタープラン」(案)を策定。</p>

重点課題 2

進捗状況

【地域のまちづくりへの活用や経営の視点を強化した府営住宅の運営】



《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	23 年 11 月末日現在の進捗状況等
<p>■府営住宅資産の有効活用に向けた取組み ～地域のまちづくりへの貢献～</p> <p>○市町と連携した地域のまちづくりの推進、建替え必要度合いの精査など、今後 10 年間の府営住宅ストックの活用方針を明らかにします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町との「まちづくり研究会」の設置などにより、地域ニーズに即した活用を図ります。(8月中旬まとめ) ・大規模団地のまちづくり基礎調査を実施し、まちづくりの基本構想案を策定します。(H23 年度内) ・府営住宅の空き家を用いて、入居者とその周辺居住者に介護・保育などのサービスを提供する事業者を公募します。 ・駐車場の空き区画でのコインパーキングのさらなる導入を進めるとともに、空き区画を集約し、EV カーシェアリングなど多様な用途への活用を進めます。 	<p>○「府営住宅ストック総合活用計画」の素案を作成し、パブリックコメントを実施。成案化に向け調整中。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町との「まちづくり研究会」をこれまで 5 回実施(6～11 月) ・「まちづくり研究会」中間報告を、ホームページで公表(8 月)。市町へのアンケート等を踏まえ、最終報告とりまとめ予定。 ・大規模団地(5 団地)において地元ニーズ調査(入居者アンケート、周辺自治会ヒアリング等)を実施。まちづくり基本構想案策定に向けて検討中。 ・地域の福祉活動拠点や子育てひろば等への空き家の活用について、今後の進め方を地元市町等と協議中。 ・府住宅供給公社堺管理センターの管内(57 団地)で、事業者を決定。現在、順次自治会説明を実施中。全件年度内営業開始を予定。 また、EV カーシェアリングへの活用に向けて複数の事業者からヒアリングを実施。年度内に事業者を決定し、新年度から実施予定。
<p>■府営住宅特別会計の導入に向けた取組み</p> <p>○府営住宅特別会計の導入により、受益と負担の関係や収支をより明確にし、府営住宅に係るコストについて、府民に分かりやすく示します。(H24 年度導入)</p>	<p>○府営住宅関連の H24 年度当初予算を特別会計として要求予定。 特別会計条例の改正について、H24 年 2 月議会提案予定。</p>

<p>■府営住宅管理におけるアウトソーシングの取組み</p> <p>○指定管理者制度〔解説7〕モデル実施の評価を踏まえ、市場原理によるコスト低減、民間の創意工夫による良質な入居者サービスの提供に向け、H24年度から府全域において指定管理者制度を開始します。</p> <p>・指定管理者の公募(7月)、指定・公示(H23年度内)</p> <p>○自治会が管理していた駐車場について、効率的な管理を行うため、公募により管理者を募集します。</p>	<p>○7月13日から公募を開始、9月12日に申請を締め切り、指定管理候補者選定委員会の審査結果を受けて、10月31日に指定管理候補者の選定結果を公表。9月議会(後半)に議案を提案し、来年度からの本格実施を予定。</p> <p>○来年度からの実施に向け、自治会への説明を継続実施(11~12月)</p>
<p>■家賃収納率の更なる向上への取組み</p> <p>○短期滞納者(電話督促等)、既退去滞納者(アウトソーシングによる回収)対策の強化を継続的に行います。</p>	<p>○短期滞納者対策 : 電話による督促 35,626件、現地訪問 540件 既退去者滞納者対策:H23.4~10月 34,143,456円を回収 (参考:H22年度(H22.11月~H23.3月) 17,184,387円)</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトプット》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>○新たな住宅政策の方向性を踏まえ、府営住宅ストック総合活用計画を策定し、経営の視点を強化した具体的な取組みを進めます。(H23.9月素案の作成、12月策定)</p> <p>○財政構造改革プラン(案)による府営住宅資産の処分のH23年度目標額23億円の達成</p> <p>○コインパーキング設置予定団地(365団地)の約50%での導入(H23年度目標:60団地、H22年度:112団地で実施済)</p> <p>○家賃収納率の向上(H21年度実績:98.5%⇒H23年度目標:99.0%)</p>	<p>○「府営住宅ストック総合活用計画」素案のパブリックコメント実施。成案化に向け調整中。</p> <p>○今年度予定している団地のうち、和泉伯太外4団地において、用地売却・貸付の契約完了。(契約額10億7千万円)</p> <p>○府住宅供給公社堺管理センターの管内(57団地)で、事業者を決定(10月)。今後、さらに事業化に向け取組む。</p> <p>○H22年度実績98.73%(参考:H21年度実績:98.5%)家賃収納率99%の達成に向け電話督促や現地訪問などを引き続き実施。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトカム》

マニフェストの内容	府民意識調査を踏まえた業績目標の設定
<p>府営住宅の資産活用に対する府民評価の向上を目指します。</p>	<p>●部局長マニフェスト・アンケート調査 (H23.7民間事業者委託調査)の結果 「こうした取組みは、利便性の向上と安心して暮らせるまちづくりに効果があると思いますか。」 そう思う 61.2%</p>

重点課題3

進捗状況



【災害に強く安全な住宅・まちの整備】

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>■民間住宅・建築物の耐震化の促進</p> <p>○特に耐震化が遅れている木造住宅の耐震化のスピードアップのため、民間事業者との連携などにより、府民が安心して取組める環境を整備し、効果的・効率的に取り組めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な事業者の情報や、改修費用の目安など、府民が安心して耐震化に取り組める情報提供の仕組みをつくりまします。 ・先導的事業として、地域・民間・行政が一体的にまち単位で取組む「まちまるごと耐震化」支援事業を実施します。 事業者グループの公募・登録(5月～) 市町村選定の実施地区での事業者選定(7月～)、事業実施(8月～) <p>○大規模な店舗や事務所などの特定建築物について、今後の取組方針を検討するため、実態調査を実施し、その結果を明らかにします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちまるごと耐震化支援事業で登録した事業者の情報や改修費用の目安など耐震化に関する基礎的な情報を提供するとともに、さらなる事業者数の拡大にむけ、関係機関への働きかけを実施。 ・市町村、民間事業者と連携した取組みとしてまちまるごと耐震化支援事業を実施中 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者グループ等の公募・登録を実施。(登録事業者数:13グループ(70社)) ・寝屋川市、泉大津市の2地区で地元自治会への説明会(10月)を行い、登録事業者による住宅耐震化の具体的取組みを開始。 ・現在、実施地区の拡大に向け、市町村と調整中(河南町、大阪狭山市、千早赤阪村) ○雇用基金を活用し、特定建築物耐震化実態調査を実施中。(H23.9月～H24.3月)
<p>■超高層建築物における長周期地震動への対応</p> <p>○長周期地震動による既存の超高層建築物の影響について、国の動きや関係機関と連携し、建物所有者等に対して、注意喚起や相談対応などに取組まします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○長周期地震動にかかる耐震補強の手法など技術的な事項について、府の要請により、関係団体に相談窓口を開設。(8月) ○今後、国の検討結果(来年度予定)を受け、超高層建築物の対応方策を取りまとめる予定。

<p>■重点密集市街地での不燃化対策</p> <p>○特に大火の可能性の高い危険な重点密集市街地(政令市を除く)のうち、府市が連携して取組む最重点地区の設定、事業手法の検討、事業実施の優先順位など、今後10年間の取組み方針を明らかにします。</p> <p>○関係市と調整し、防火・準防火地域の指定を拡大し、今まで対象となっていない2階建て住宅等の不燃化を図る新たな防火規制等の導入に取り組めます。</p>	<p>○最重点地区の絞り込み等について関係市と協議中。事業手法の検討など取組み方針の素案をH24年1月に作成予定。さらに、関係市において、取組み方針に基づく整備アクションプログラムを年度内に作成するよう協議中。</p> <p>○重点密集市街地の延焼の危険性を踏まえ、新たな防火規制について、その手法と導入目標時期を関係市と協議中。(整備アクションプログラムにおいて盛り込む予定)</p>
---	---

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか?～アウトプット》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>○民間住宅の耐震改修補助件数1,000件(H22年度:383件)先進県(①静岡、②愛知、③兵庫)での平均補助件数(948件)以上</p> <p>○重点密集市街地での取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後10年間の取組み方針を示す新たな行政計画を策定し、具体的な取組み目標を設定します。 ・防火・準防火地域の指定率90%(H22年度:87.6%) (参考)東京、愛知:ほぼ100% ・集中的に密集事業を実施している地区の進捗率80%(H22年度:60.2%) (参考)府内全地区での進捗率 H22年度:31% 	<p>○民間住宅の改修補助件数 499戸(対前年同月比1.8倍) 民間住宅の診断補助件数 1,810戸(対前年同月比1.4倍) (参考)府から市町村への交付決定数 診断:2,809戸、改修:973戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今年度内の取組み方針の策定に向け、最重点地区の絞り込み等について関係市と協議中。 ・防火・準防火地域の指定率88.4%(摂津市は4月に指定拡大。堺市は12月に指定拡大予定。) ・集中的に密集事業を実施している地区の進捗率79.0%

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか?～アウトカム》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>「地震などの災害に強い住まいやまちになってきたと感じる」府民の割合を増やします。</p> <p>○23年3月時点:11.9%【8人に1人】から平成23年度末目標:20%【5人に1人】</p>	<p>●部局長マニフェスト・アンケート調査(H23.7おおさかQネット調査)の結果</p> <p>「大阪は地震などの災害に強い住まいやまちになってきた」 そう感じる 10.0%</p>

重点課題 4

進捗状況



【都市魅力を高める景観誘導と活力を生み出すプロジェクトの推進】

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>■美しい景観づくりに向けた取り組み</p> <p>○大阪の都市魅力を高めるために、歴史的街道において、地元市と連携し、住民主体のまちなみ整備に取組みます。(ミュージアム構想と連動)</p> <p>○景観計画区域内において、建築物等のきめこまかな審査・指導ができるようガイドラインを作成し、景観づくりの実効性を高めます。</p>	<p>○歴史的街道区域(景観計画)で地域の伝統的なまちなみが残る区域を重点区域とし、府内2地区(枚方市、阪南市)の指定に向け、住民説明会を開催(8月)。住民主体の景観づくりの基準となる建物の制限内容等を検討中。</p> <p>○建築関係団体と連携し、景観形成の基本的な考え方や設計上配慮する事項などをまとめたガイドラインを作成中。</p>
<p>■泉北ニュータウンの再生</p> <p>○「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」で、堺市や公的団体と連携し、広域的な視点から泉北ニュータウンの活性化に向けて取組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育機関をはじめとする施設の誘致など「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の具体化を推進します。 ・泉北ニュータウン再生に資する公的賃貸住宅のあり方と再生に向けた事業推進方策等を示す「公的賃貸住宅再生計画」を策定します。(H23年度内) 	<ul style="list-style-type: none"> ・活性化に向けた機運の醸成に向け、地元住民を対象にした各種イベントを開催 <ul style="list-style-type: none"> ▶泉ヶ丘駅前キックオフイベントを開催(7月) ▶高齢者等を対象とした「音楽療法のプログラム」を実施(11月)。 ・既存空き店舗を活用した、大学生によるチャレンジショップの開設に向け、大学等と協議中。 ・活性化ビジョンを踏まえたタウン管理財団所有資産の譲渡に向け、進出可能性のある企業等のリサーチを実施中。 ・公的賃貸住宅再生計画の年度内策定に向け、その基本方針となる「公的賃貸住宅再生の方針」を策定(11月)。

<p>■りんくうタウンの活性化</p> <p>○民間が市場原理に基づき、これまで以上にそのアイデアや活力を活かして、りんくうタウンの活性化を進めるための「戦略プラン」を策定します。(秋 中間報告、H23 年度内成案)</p> <p>○国際医療交流の拠点形成を図るため、総合特別区域の指定申請などの取組みを進めます。</p>	<p>○公募型プロポーザル方式による活性化のための企画提案を受け、パートナー事業者を選定するとともに、まちづくりのコンセプトを「クールジャパンフロント」と決定(7月)。年度内の戦略プランの策定に向け、事業スキーム等を検討中。</p> <p>○地域の医療資源を活用し、海外の医師との交流や医療機能の充実など国際医療交流の拠点づくりを進め、地域の活性化を図るため、地域活性化総合特区の指定申請を実施(9月)</p>
<p>■彩都・中部地区の事業推進</p> <p>○都市再生機構の本格造成工事の着手にあわせ、岩阪橋梁本体の工事着手を進めます。また、中部地区のまち開きに向けて関係機関と企業誘致などに取組みます。</p>	<p>○(独)都市再生機構(UR)が造成地の譲受人を募集(夏及び秋)し、現在、審査中。今後、URの事業着手判断を受けて、岩阪橋梁の工事に着手する予定。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトプット》

マニフェストの内容	23年11月末日現在の進捗状況等
<p>○歴史的街道区域を大阪府景観計画区域に追加指定し、住民主体の景観づくりを目指します。</p> <p>○泉北ニュータウンにおける学校教育機関等の施設誘致、公的賃貸住宅再生計画を策定します。</p> <p>○りんくうタウン活性化に向けた「戦略プラン」を策定し、まちの活性化と魅力づくりに順次取組みます。</p> <p>○また、国際医療交流の拠点形成を目指し、総合特別区域の指定や関連施設の誘致などに取組みます。</p>	<p>○大阪府景観計画区域への追加指定に向け、住民と協議を実施。景観審議会部会で景観づくりの基準など景観計画案の内容について検討。12月開催予定の審議会で、指定内容を審議予定。</p> <p>○学校法人大谷学園を誘致し、府住宅供給公社が土地売買契約を締結(7月)11月に策定した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生の方針」に基づき、再生計画の策定に向け、関係機関と協議中</p> <p>○民間企業ヒアリング、マーケティングリサーチ等を実施中。</p> <p>○地域活性化総合特区第1次指定に係る3次評価(ヒアリング)の対象地域に選定。(指定申請77件中、ヒアリング対象34件)。年内に、特区推進本部ワーキンググループ、推進本部による最終審査を経て、特区指定が決定される予定。関連施設の誘致に向け民間事業者(医療法人等)へのヒアリングを実施。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか? ~アウトカム》

マニフェストの内容	府民意識調査を踏まえた業績目標の設定
<p>「景観づくりや泉北ニュータウンの再生などの取組みにより、大阪の都市魅力・活力が向上していると思う府民」の割合を増やします。</p>	<p>●部局長マニフェスト・アンケート調査 (H23.7民間事業者委託調査) の結果 「こうした取組みにより、大阪の都市魅力や活力が向上していると思いますか。」 そう思う 41.0%</p>

